



**IFRS<sup>®</sup>**

Sustainability

2022年3月

## 公開草案

IFRS<sup>®</sup> サステナビリティ開示基準

**IFRS S2号「気候関連開示」[案]**

**付録B 産業別開示要求**

**B37巻ー不動産サービス**

コメント期限：2022年7月29日



# 公開草案

IFRS S2 号「気候関連開示」〔案〕

付録 B 産業別開示要求

B37 巻－不動産サービス

コメント期限：2022年7月29日

This industry from Appendix B Industry-based disclosure requirements accompanies the Exposure Draft ED/2022/S2 *Climate-related Disclosures* (published March 2022; see separate booklet). It is published by the International Sustainability Standards Board (ISSB) for comment only. Comments need to be received by 29 July 2022 and should be submitted by email to [commentletters@ifrs.org](mailto:commentletters@ifrs.org) or online at <https://www.ifrs.org/projects/open-for-comment/>.

All comments will be on the public record and posted on our website at [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org) unless the respondent requests confidentiality. Such requests will not normally be granted unless supported by a good reason, for example, commercial confidence. Please see our website for details on this policy and on how we use your personal data. If you would like to request confidentiality, please contact us at [commentletters@ifrs.org](mailto:commentletters@ifrs.org) before submitting your letter.

**Disclaimer:** To the extent permitted by applicable law, the ISSB and the IFRS Foundation (Foundation) expressly disclaim all liability howsoever arising from this publication or any translation thereof whether in contract, tort or otherwise to any person in respect of any claims or losses of any nature including direct, indirect, incidental or consequential loss, punitive damages, penalties or costs.

Information contained in this publication does not constitute advice and should not be substituted for the services of an appropriately qualified professional.

© 2022 SASB, part of Value Reporting Foundation.

**All rights reserved.** Reproduction and use rights are strictly limited. Please contact the Foundation for further details at [permissions@ifrs.org](mailto:permissions@ifrs.org).

Copies of ISSB publications may be ordered from the Foundation by emailing [customerservices@ifrs.org](mailto:customerservices@ifrs.org) or visiting our shop at <https://shop.ifrs.org>.

This Japanese translation of the Exposure Draft *Climate-related Disclosures* and related material contained in this publication has not been approved by the Review Committee appointed by the IFRS Foundation. The Japanese translation is the copyright of the IFRS Foundation.

The Foundation has trade marks registered around the world (Marks) including ‘IAS®’, ‘IASB®’, the IASB® logo, ‘IFRIC®’, ‘IFRS®’, the IFRS® logo, ‘IFRS for SMEs®’, the IFRS for SMEs® logo, ‘International Accounting Standards®’, ‘International Financial Reporting Standards®’, the ‘Hexagon Device’, ‘NIIF®’ and ‘SIC®’. Further details of the Foundation’s Marks are available from the Foundation on request.

The Foundation is a not-for-profit corporation under the General Corporation Law of the State of Delaware, USA and operates in England and Wales as an overseas company (Company number: FC023235) with its principal office in the Columbus Building, 7 Westferry Circus, Canary Wharf, London, E14 4HD.

## 公開草案

# IFRS S2 号「気候関連開示」[案] 付録 B 産業別開示要求 B37 巻ー不動産サービス

コメント期限：2022 年 7 月 29 日

## 公開草案—2022年3月

付録 B 産業別開示要求のうちの本産業は、公開草案 ED/2022/S2「気候関連開示」（2022年3月公表、別冊参照）に付随するものである。本付録は、国際サステナビリティ基準審議会（ISSB）がコメント募集のみを目的に公表したものである。コメントは、2022年7月29日までに到着する必要がある、[commentletters@ifrs.org](mailto:commentletters@ifrs.org) への電子メール又は <https://www.ifrs.org/projects/open-for-comment/> からオンラインで提出されたい。

すべてのコメントは公開の記録に記載され、回答者が秘密扱いの要求をしない限り、我々のウェブサイト（[www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)）に掲載される。秘密扱いの要求は、商業的な守秘事項などの正当な理由がある場合を除き、通常は認められない。この方針及び回答者の個人データを我々がどのように使用するのかの詳細については、我々のウェブサイトを参照されたい。機密保持に関する要望がある場合は、コメント・レターを提出される前に [commentletters@ifrs.org](mailto:commentletters@ifrs.org) までご連絡いただきたい。

**注意書き：**適用される法律が認める範囲で、当審議会及び IFRS 財団（財団）は、本公表物又はその翻訳から生じるすべての責任を、契約、不法行為、その他いかなる者に対するいかなる性質の請求又は損害（直接、間接、付随的又は結果的な損害、懲罰的賠償、罰金又はコストを含む）に関するものであれ、拒絶する。

本公表物に含まれている情報は、助言を構成するものではなく、適切な資格を有する専門家のサービスの代用とすべきものではない。

### © 2022 SASB, part of Value Reporting Foundation.

不許複製・禁無断転載：複製及び使用の権利は厳しく制限されている。詳細については当財団の [permissions@ifrs.org](mailto:permissions@ifrs.org) に連絡されたい。

当審議会の公表物のコピーは、[customerservices@ifrs.org](mailto:customerservices@ifrs.org) への電子メール又は当財団のショップ <https://shop.ifrs.org> への訪問により、当財団から注文することができる。

本公表物に含まれている公開草案 IFRS S2 号「気候関連開示」の日本語訳は、IFRS 財団が指名したレビュー委員会による承認を経ていない。当該日本語訳は IFRS 財団の著作物である。

当財団は世界中で登録された商標を有しており、その中には、「IAS®」、「IASB®」、IASB® ロゴ、「IFRIC®」、「IFRS®」、IFRS® ロゴ、「IFRS for SMEs®」、IFRS for SMEs® ロゴ、「International Accounting Standards®」、「International Financial Reporting Standards®」、「Hexagon Device」、「NIIF®」及び「SIC®」がある。当財団の商標についてのより詳細な情報は、要求に応じて当財団から入手可能である。

当財団は米国デラウェア州の一般会社法に基づく非営利法人であり、イングランド及びウェールズで海外会社（会社番号：FC023235）として活動し、主たる事務所を Columbus Building, 7 Westferry Circus, Canary Wharf, London, E14 4HD に置いている。

## はじめに

---

本巻は、*IFRS S2* 号「気候関連開示」[案]の付録 B の一部であり、本基準[案]の不可欠な一部である。本巻は、本基準 [案] の他の部分と同じ権威を有する。

本巻は、特定のビジネスモデル、経済活動、及び産業への参加により特徴付けられる他の一般的な特徴に関連する、企業の重大な (**significant**) 気候関連のリスク及び機会に関連する情報を識別、測定及び開示するための要求事項を示している。

産業別開示要求は、**SASB** スタンダードに由来している (*IFRS S2* 号「気候関連開示」[案]B10 項から B12 項を参照)。B11 項に記載されている **SASB** スタンダードの修正は、参照を容易にするためにマークアップされている。新しい文章には下線が、削除された文章には取り消し線が引かれている。また、**SASB** スタンダードで使用されている指標コードも、参照を容易にするために、該当する場合には記載されている。本巻に含まれる産業別開示要求に関する追加の背景（構造及び用語、適用並びに例示などを含む）については、付録 B の B3 項から B17 項を参照されたい。

## 不動産サービス

### 産業に関する記述

「不動産サービス」産業は、不動産の所有者、テナント、投資家及びデベロッパーに対してさまざまなサービスを提供する企業により構成される。主要なサービスには、不動産の所有者のための資産管理、仲介、鑑定、及び情報サービスが含まれる。資産管理サービスには、リース、テナント管理、ビル管理、及びビル警備が含まれることがある。多くの企業はまた、仲介サービスを提供し、販売取引及びリース取引を促進している。鑑定及びその他のアドバイザー又は情報サービスは、顧客によく提供されるその他の特化したサービスである。この産業に属する企業は、グローバル経済の重要な一部である、不動産のバリュー・チェーンにおいて重要な (important) 役割を果たしている。

### サステナビリティ開示トピック及び指標

表 1. サステナビリティ開示トピック及び指標

トピック	指標	カテゴリ	測定単位	コード
サステナビリティサービス	エネルギー及びサステナビリティサービスから生じた売上高 <sup>55</sup>	定量	報告通貨	IF-RS-410a.1
	エネルギー及びサステナビリティサービスが提供された、管理下にある建物の (1) 床面積及び (2) 数	定量	平方フィート (ft <sup>2</sup> )、数	IF-RS-410a.2
	エネルギー格付を取得した、管理下にある (1) 床面積及び (2) 建物の数	定量	平方フィート (ft <sup>2</sup> )、数	IF-RS-410a.3

表 2. 活動指標

活動指標	カテゴリ	測定単位	コード
(1) テナント及び (2) 不動産所有者に分類された、不動産物件管理顧客の数	定量	数	IF-RS-000.A
所有者の運営上の管理権を伴う、管理下にある床面積 <sup>56</sup>	定量	平方フィート (ft <sup>2</sup> )	IF-RS-000.B

<sup>55</sup> IF-RS-410a.1 に関する注記 - 企業は、自社が提供するエネルギー及びサステナビリティサービスについて説明しなければならない。



## IFRS S2 号「気候関連開示」[案] の付録 B

活動指標	カテゴリー	測定単位	コード
所有者の運営上の管理権を伴う、管理下にある建物の数 <sup>57</sup>	定量	数	IF-RS-000.C
(1) テナント及び(2) 不動産所有者に分類された、実行済リースの件数 <sup>58</sup>	定量	数	IF-RS-000.D
提供された鑑定評価の件数	定量	数	IF-RS-000.E

<sup>56</sup> IF-RS-000.B に関する注記 - 所有者の運営上の管理権を伴う、管理下にある床面積の範囲は、賃貸可能床面積の総計のうち、不動産物件管理サービスが提供され、かつ、不動産所有者が運営上の管理権を有する部分のみを含めなければならない。ここで、運営上の管理権は、2018 年 GRESB® Real Estate Assessment Reference Guide と整合するように、「運営方針、安全衛生方針や環境方針を導入及び実施する能力を有すること」と定義される。

<sup>57</sup> IF-RS-000.C に関する注記 - 管理下にある建物の範囲には、不動産物件管理サービスが提供され、かつ、不動産所有者が運営上の管理権を有する区分された建物又は不動産資産のみが含まなければならない。ここで、運営上の管理権は、2018 年 GRESB® Real Estate Assessment Reference Guide と整合するように、「運営方針、安全衛生方針や環境方針を導入及び実施する能力を有すること」と定義される。

<sup>58</sup> IF-RS-000.D に関する注記 - 両手取引は、(1) テナントカテゴリー及び(2) 不動産所有者カテゴリーの両方に含めなければならない。サブリースは、(2) 不動産所有者カテゴリーのみに含めなければならない。

## サステナビリティサービス

### トピックサマリー

「不動産サービス」産業では、顧客により所有又は占有される建物が、一般的に、重要な（significant）サステナビリティ影響（impacts）を及ぼす。建物及びその内部で実施される活動は、エネルギーの消費、直接的及び間接的な温室効果ガス（GHG）の排出、水の消費、廃棄物の発生、及び占有者の健康に影響を及ぼす可能性のある屋内環境の質に関する懸念を増大させる。この産業の企業は、サステナビリティ関連サービスを通じて、建物及びこれらの事業のサステナビリティ影響（impacts）を改善する機会を有する。これらのサービスは、ユーティリティデータの管理、エネルギー調達、エネルギー及び水のベンチマーキング、資源効率の改善、サステナビリティ認証に関する活動、並びにサステナビリティコンサルティング及び研修を含む場合がある。この産業の企業は、所有者及びテナントの両者がサステナビリティパフォーマンスを高めるよう奨励するリースの手配を通じて、両者にとっての金銭的便益を生み出しつつ、建物のサステナビリティにさらなる影響を及ぼすことができる。これらのサービスを提供することで、新たな収益の成長を促し、顧客をより維持することができる。効果的なサステナビリティサービスは、資産価値の改善、テナント需要の拡大、運営費の削減及びテナント経験の改善を通して、所有者又はテナント（又はこの両方）に便益をもたらすことができる。

### 指標

#### IF-RS-410a.1. エネルギー及びサステナビリティサービスから生じた売上高

- 1 企業は、エネルギー及びサステナビリティサービスから生じた自社の売上高を開示しなければならない。
  - 1.1 エネルギー及びサステナビリティサービスは、資源効率（エネルギー、水及び廃棄物を含む）、ユーティリティデータの管理、エネルギー調達、サステナビリティ及び資源に関連する認証の取得（obtaining）及び保持（retaining）、環境に関する報告、並びに企業のサステナビリティに関するコンサルティング及び研修に直接関係する、顧客に提供されるサービスと定義する。
    - 1.1.1 エネルギー及びサステナビリティサービスの例には以下を含むが、これらに限定されない。：エネルギー管理及びパフォーマンスモニタリング（例：サブメーターを通じた電気使用量の測定）。エネルギー、水及び廃棄物のベンチマーキング又は格付スキームサービス。再生可能エネルギーの調達に関するアドバイザーサービス。LEED、ENERGYSTAR®又は

その他のサステナビリティに関する建物認証に関連するサービス。エネルギー及びサステナビリティに関する建物評価分析。並びにエネルギー及びサステナビリティに関する顧客研修又はコンサルティング。

- 1.2 エネルギー及びサステナビリティサービスの範囲からは、補助的、間接的又は最小限の方法でエネルギー及びサステナビリティのパフォーマンスを向上させるサービス、及び、通常の建物の運営及び維持管理の一部である環境サービス（例：設備メンテナンス又は清掃サービス（又はその両方））は除外する。
- 2 開示の範囲は、リース顧客、プロジェクトや開発サービス顧客、及び資本市場や投資管理顧客に提供されるサービスを含むが、これらに限定されない。

#### IF-RS-410a.1 に関する注記

- 1 企業は、自社が提供するエネルギー及びサステナビリティサービスについて記述しなければならない。関連する情報には以下を含むが、これらに限定されない。
  - 1.1 エネルギー及びサステナビリティサービスの、企業の基本的な不動産物件管理サービスへの統合又はそれとの区別の程度。これは、かかるサービスの販売プロセス、基本的な不動産物件管理サービスとエネルギー及びサステナビリティサービスの顧客の重複の量、並びに、基本的な不動産物件管理サービスとエネルギー及びサステナビリティサービスの間での契約期間及び契約条件の一致の程度を含むが、これらに限定されない。
  - 1.2 エネルギー及びサステナビリティサービスの市場力学。これには、競争、リスク及び機会、市場シェア、顧客の需要及び志向、市場の成長並びに立法及び規制上の影響（impacts）を含む。
  - 1.3 市場をリードするエネルギー及びサステナビリティサービスの提供に関連する機会。例えば、将来においてエネルギー及びサステナビリティサービスに関連しない追加的なサービスにつながる場合があるような、エネルギー及びサステナビリティサービスのみに基づいて新たな顧客を獲得する可能性など。
  - 1.4 不適切又は不十分なエネルギー及びサステナビリティサービスの提供に関連するリスク。例えば、不適切又は不十分なエネルギー及びサステナビリティサービスにより顧客を失う可能性など。
- 2 企業は、自社が雇用するエネルギー認定及びサステナビリティ認定を受けた専門職の人数を開示する場合がある。

- 3 企業は、自社が顧客に提供するエネルギー及びサステナビリティサービスの結果に関連した、省エネルギー、温室効果ガス（GHG）排出の削減、節水、廃棄物の削減、又はその他のパフォーマンス測定値の推定値を開示する場合がある。

IF-RS-410a.2. エネルギー及びサステナビリティサービスが提供された、管理下にある建物の (1) 床面積及び (2) 数

- 1 企業は、自社がエネルギー又はサステナビリティ（又はその両方）に関連するサービスを報告期間中に提供した、管理下にある (1) 床面積を開示しなければならない。
  - 1.1 管理下にある床面積は、不動産物件管理サービスが提供され、及び、不動産所有者が運営上の管理権を有する賃貸可能な床面積の総計と定義する。
    - 1.1.1 運営上の管理権は、「2018年GRESB® Real Estate Assessment Reference Guide」と整合し、不動産所有者が「運営方針、安全衛生方針又は環境方針（又はこれらの複数のもの）を導入及び適用する能力」を有する場合と定義する。
  - 1.2 エネルギー及びサステナビリティサービスは、資源効率（エネルギー、水及び廃棄物を含む）、ユーティリティデータの管理、エネルギー調達、サステナビリティ及び資源に関連する認証の取得（obtaining）及び保持（retaining）、環境に関する報告、並びに企業サステナビリティに関するコンサルティング及び研修に直接関係する、顧客に提供されるサービスと定義する。
  - 1.3 エネルギー及びサステナビリティサービスの範囲から、補助的、間接的又は最小限の方法でエネルギー及びサステナビリティのパフォーマンスを向上させるサービス、及び、通常建物の運営及び維持管理の一部である環境サービス（例えば、設備メンテナンス又は清掃サービス（又はその両方））は除外する。
- 2 企業は、(2) 自社がエネルギー及びサステナビリティに関連するサービスを報告期間中に提供した、建物数を開示しなければならない。
  - 2.1 管理下にある建物は、不動産物件管理サービスが提供され、かつ、不動産所有者が運営上の管理権を有する区分された建物又は不動産資産と定義する。
- 3 開示の範囲には、報告期間中にエネルギー及びサステナビリティサービスが提供された延床面積及びすべての建物（そのようなサービスの開始日を問わない）を含む。

IF-RS-410a.3. エネルギー格付を取得した、管理下にある(1) 床面積及び(2) 建物の数

- 1 企業は、報告期間中にエネルギー格付を取得した、管理下にある (1) 床面積を開示しなければならない。
  - 1.1 管理下にある床面積は、不動産物件管理サービスが提供され、かつ、不動産所有者が運営上の管理権を有する賃貸可能床面積の総計と定義する。
    - 1.1.1 運営上の管理権は、「2018 年 GRESB® Real Estate Assessment Reference Guide」と整合するように、不動産所有者が「運営方針、安全衛生方針又は環境方針（又はこれらの複数のもの）を導入及び適用する能力」を有する場合と定義する。
  
- 2 企業は、報告期間中にエネルギー格付を取得した、管理下にある (2) 建物の数を開示しなければならない。
  - 2.1 管理下にある建物の数は、不動産物件管理サービスが提供され、かつ、不動産所有者が運営上の管理権を有する区分された建物又は不動産資産と定義する。
  - 2.2 エネルギー格付は、「2018 年 GRESB® Real Estate Assessment Reference Guide」と整合するように、建物のエネルギーパフォーマンスを測定するスキームと定義する。
  - 2.3 エネルギー格付スキームの範囲には、以下を含む。
    - 2.3.1 米国及びカナダでのオペレーションについての ENERGY STAR®
    - 2.3.2 欧州連合でのオペレーションについての EU Energy Performance Certificates (EPC)
    - 2.3.3 オーストラリアでのオペレーションについての National Australian Build Environment Rating System (NABERS) エネルギー
    - 2.3.4 ニュージーランドでのオペレーションについての NABERSNZ
    - 2.3.5 政府のエネルギー効率ベンチマーキング
    - 2.3.6 上記のスキームと実質的に同等の規準、方法及び結果の提示を有することを説明可能なその他のエネルギー格付スキーム
  
- 3 エネルギー格付スキームの範囲は、それが「報告期間前又は報告期間中に付与されたエネルギー格付のみを含む（事前評価又はその他の非公式の格付スキームは有効ではない）」という点で、「2018 年 GRESB Real Estate Assessment Reference Guide」と整合している。「いくつかのエネルギー格付は限られた期間においてのみ有効である。告期間中、当該格付は正式に有効であるべきである。」

- 4 企業は、「GRESB® Real Estate Assessment Reference Guide」を規範的リファレンスとみなさなければならない。したがって、前年から行われた更新はすべて、このガイダンスの更新とみなされなければならない。